

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
POPZRZETARGOWA**

Nr/21

Zawarta w dniu r pomiędzy Gliwice- Miasto na prawach powiatu z siedzibą w Gliwicach, 44-100 Gliwice, ul. Zwycięstwa 21, NIP 631-10-06-640 – jednostki budżetowej Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, 44-100 Gliwice, Pl. Inwalidów Wojennych 12 w imieniu którego i na rzecz jego działa Zarządca- ZBM II TBS Spółka z o.o. z siedzibą: 44-100 Gliwice ul. Warszawska 35B, wpisana do KRS 0000061651, reprezentowanym przez ustanowionego przez Prezydenta Miasta Gliwice Pełnomocnika Krzysztofa Kopanię- na podstawie pełnomocnictwa nr 2019/8062/S/PM z dnia 19 czerwca 2019 r. Zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
NIP: REGON:

reprezentowaną przez

..... zam.

Legitymującym się dowodem osobistym seria....., numer wydanym przez

..... Pesel

Zwanym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

I. Przedmiot umowy

§1

1. Wynajmujący oddaje najemcy na czas nieokreślony poczynając od dnia r w najem lokal użytkowy położony w Gliwicach przy ulicy, *front, parter* składający się z pomieszczeń na parterze o powierzchni użytkoweji wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, w-c w lokalu, centralne ogrzewanie oraz pomieszczeń piwnicznych o powierzchni

2. Najemca oświadcza, że stan lokalu oraz budynku, w którym lokal się znajduje jest mu znany i z tytułu tego stanu nie zgłasza żadnych roszczeń. Obejmuje lokal w takim stanie, w jakim się znajduje.

§2

Stan lokalu oraz jego wyposażenie techniczne oraz stopień zużycia elementów określa protokół zdawczo-odbiorczy.

§3

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal na działalność:
2. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być uciążliwa dla sąsiadujących lokali i nie może zakłócać spokoju i porządku.

II. Czynsz i opłaty.

1. Najemca płacić będzie wynajmującemu czynsz wg stawki :

- za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli za
tj. czynsz wynosi + podatek VAT 23% = (słownie:
..... miesięcznie.

2. Najemca będzie płacić Wynajmującemu czynsz za pomieszczenia w piwnicy wg stawki za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli za to jest czynsz wynosi

..... + podatek VAT 23%= (słownie: czterysta trzydzieści osiem złotych czterdzieści pięć groszy).

3. Czynsz płatny jest z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego w GETIN Bank S.A., chyba że termin podany w fakturze VAT jest inny.

4. Obok czynszu Najemca obowiązany jest ponosić opłaty związane z użytkowaniem lokalu, tj. wg załącznika nr 1 niniejszej umowy. Wysokość opłat, okresy rozliczeniowe, zmiany stawek, terminy płatności Wynajmujący będzie wskazywał w fakturach. Wysokość opłat będzie ulegać zmianom w zależności od cen stosowanych przez dostawców mediów.

5. Niezależnie od czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości na rzecz miasta Gliwice.

6. Rozliczenia mediów będą dokonywane przynajmniej raz w roku w zależności od daty otrzymania faktur od dostawców.

7. Zmiana stawki czynszowej może nastąpić za jednomiesięcznym wypowiedzeniem i po sporządzeniu aneksu do umowy najmu.

8. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² może być corocznie zwiększana maksymalnie o 5% jeżeli publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych przekroczy 3% lub suma publikowanych wskaźników z dwóch następujących po sobie lat przekroczy 5%

9. Za nieterminowe uiszczanie czynszu i opłat przez Najemcę będą naliczane odsetki oraz inne opłaty przewidziane aktualnie obowiązującymi przepisami.

10. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy, jako odbiór faktur VAT. Faktury będą wystawiane przez Miasto Gliwice ul. Zwycięstwa 21 – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach Pl. Inwalidów Wojennych 12.

III. Wykonanie umowy

1. Najemca zobowiązuje się podjąć działalność najpóźniej w terminie 3 miesięcy od chwili protokolarnego przejścia lokalu. Nie zachowanie tego terminu upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca bez ważnej przyczyny nie prowadzi w lokalu działalności przez okres dłuższy niż trzy miesiące.

3. Pismo o rozwiązaniu umowy w sytuacjach określonych w §5 pkt 1 i 2 ze wskazaniem terminu wydania lokalu Wynajmującemu, Wynajmujący doręcza Najemcy listem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w §15 niniejszej umowy – ze skutkiem doręczenia.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w lokalu i na terenie przyległym do lokalu, a w szczególności do usuwania nieczystości z przyległego do lokalu chodnika oraz oczyszczania go ze śniegu i lodu, a ponadto do utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz przestrzegania przepisów bhp i p. poż.

2. Odpady związane z działalnością Najemca gromadzić będzie w pojemnikach, które nabędzie lub wydzierżawi od przedsiębiorstwa oczyszczającego miasto.

§ 7

Najemcy nie wolno przedmiotu najmu podnajmować, ani oddawać osobom trzecim do używania.

§ 8

1. Koszty remontu i adaptacji obciążają Najemcę lokalu i nie podlegają zwrotowi.

2. Prace, o których mowa w § 8 pkt 1 wymagają pisemnej zgody Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu miejskiego oraz konserwatora zabytków w odniesieniu do budowy zabytkowych. Wykonywanie robót budowlanych i adaptacyjnych musi odbywać się zgodnie z prawem budowlanym i zasadami sztuki budowlanej.

3. Podejmowanie jakichkolwiek czynności faktycznych i/lub prawnych, w tym zakładanie szyldów, reklam na elewacji budynku, wykonywanie odnowień, remontów na częściach wspólnych nieruchomości wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej we właściwym trybie ustawowym.

4. Wynajmujący gwarantuje możliwość zainstalowania odbiorników zasilanych energią elektryczną do wysokości - Instalacje wymagające większego zapotrzebowania energii Najemca wykonuje na własny koszt.

§ 9

1. Wynajmujący ma prawo po uprzednim powiadomieniu Najemcy do przeprowadzenia wizji lokalnej przedmiotu najmu w zakresie wywiązywania się Najemcy z umowy.

2. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania niezbędnych prac awaryjnych i/lub remontowych obciążających Wynajmującego.

IV. Rozwiązanie umowy.

§ 10

Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu stosownego terminu w razie:

1. Zalegania z zapłatą czynszu i/lub opłat dodatkowych za okres powyżej 2 miesięcy.
2. Wyrządzenia szkód Wynajmującemu i/lub lokalom sąsiednim, a także osobom trzecim.
3. Naruszania Regulaminu Porządku Domowego i/lub prowadzenia działalności uciążliwej dla osób zajmujących lokale sąsiednie.
4. Nie dbania o czystość i porządek oraz stan techniczny i estetykę w lokalu i w otoczeniu lokalu – w zakresie przynależnym do lokalu.
5. Naruszania przepisów bhp i p. poż.
6. Przypadków określonych w § 5 pkt 1 i 2.

§ 11

1. Umowa może zostać rozwiązana w części lub całości przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia i nie wymaga uzasadnienia.
2. Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron może nastąpić w każdym czasie.
3. Wnoszenie praw z umowy najmu do innych podmiotów może odbywać się na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego.

§ 12

1. Najemca jest zobowiązany po rozwiązaniu umowy najmu wydać Wynajmującemu lokal w stanie nadającym się do użytkowania i nie pogorszonym z chwili jego przejęcia.
2. Z czynności przekazania lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 13

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W razie sporu strony poddają się jurysdykcji sądu właściwego dla miejsca położenia nieruchomości będącej przedmiotem najmu.

V. Postanowienia końcowe.

§ 14

W sprawach nie unormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.

§ 15

Strony ponadto uznają za istotne:

1. Najemca wskazuje adres do doręczeń korespondencji:

.....

Zmiana adresu do doręczeń wymaga obustronnie podpisanego aneksu do umowy. Pisma wysłane pod adresem wskazanym z zdaniu pierwszym uznaje się za doręczone chociażby nawet poczta dokonała ich zwrotu z adnotacją „adresat nieznan” lub „nie podjęto w terminie.”

2. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych wyłącznie dla celów związanych z realizacją niniejszej umowy.

§16

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującego.
2. Umawiające się strony oświadczają, że z tekstem niniejszej umowy zapoznały się, rozumieją ją, a w szczególności rozumieją zapisy postanowień §5 i § 15.

Oświadczam, że zostałem/am poinformowany/na, iż:

- a. administratorem jego danych osobowych zebranych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy jest Miasto Gliwice, natomiast podmiotem przetwarzającym jest Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
- b. dane osobowe przetwarzane będą wyłącznie w celu wykonywania niniejszej umowy, w tym dokonania wynikających z niej rozliczeń;
- c. dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 lit. b. rozporządzenia ogólnego o ochronie danych;
- d. dane osobowe będą/nie będą przekazywane podmiotom trzecim
- e. przysługuje mu prawo uzyskania dostępu do własnych danych osobowych, ich sprostowania i usunięcia, a także żądania ograniczenia przetwarzania oraz przeniesienia danych w warunkach określonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa;
- f. przysługuje mu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych w każdym przypadku zaistnienia podejrzenia, że przetwarzanie jego danych osobowych następuje z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
- g. dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania niniejszej umowy, a także przez okres przedawnienia roszczeń związanych z jej zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem.

Najemca

Wynajmujący
w imieniu Miasta Gliwice –
ZBM II TBS spółka z o.o.

.....

.....